

BEST REAL ESTATE AGENCY
FRANCHISE
INCUBATING

가맹 영업 대행 협업 제안서

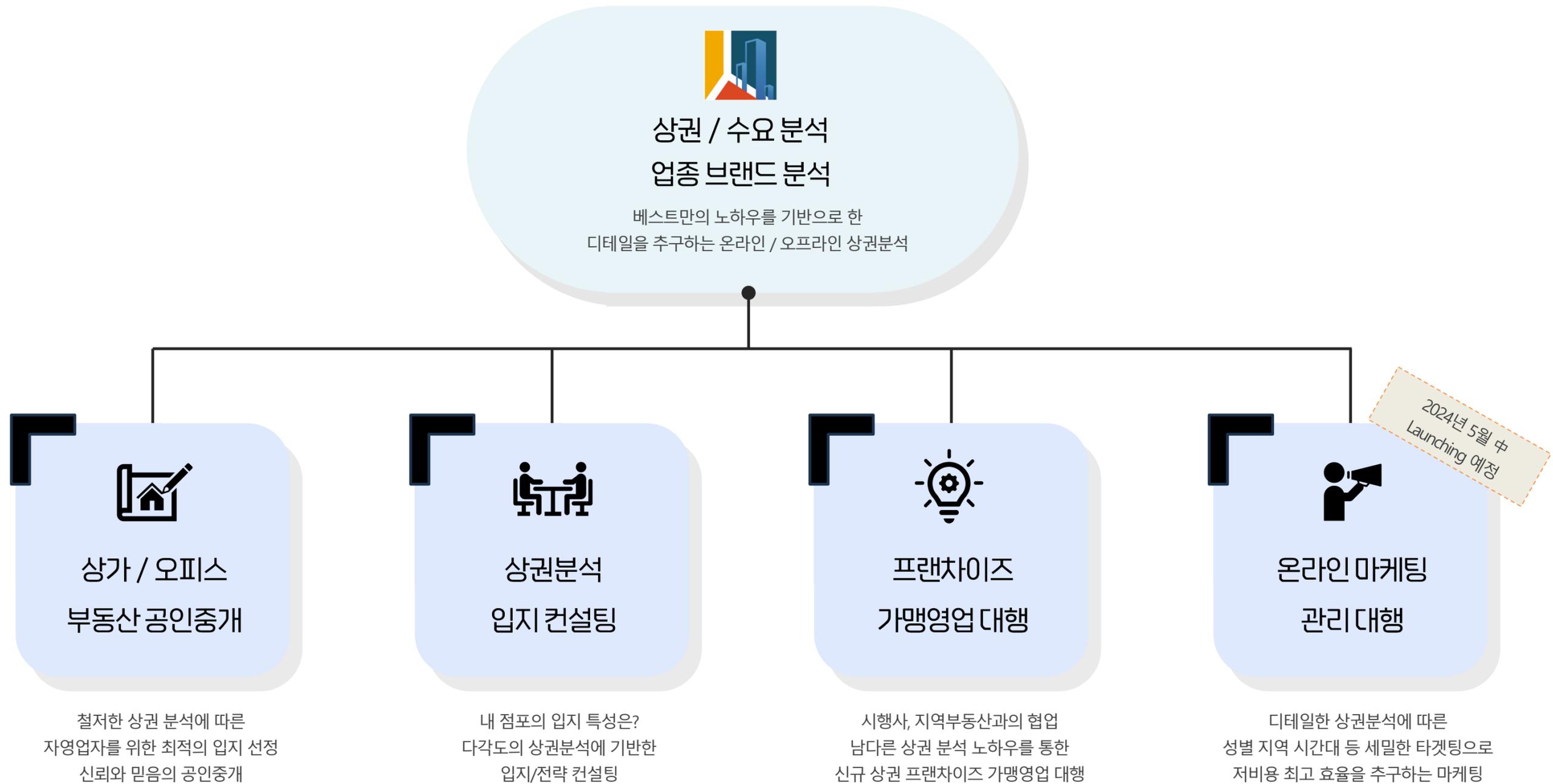
베스트 공인중개사 사무소

BEST REAL ESTATE AGENCY

DRAFTER : Kim Taehyung

회사 소개

‘베스트’의 모든 업무의 시작은 누구도 따라할 수 없는 **상권분석**의 기본기에서 시작합니다



프랜차이즈

성장을 위한 초석

가맹점 확장

왜 어려운가?

1 본사의 물리적인 자원 부족

지점, 직영점 운영에 있어 가맹 영업을 병행하기 어려움
온라인/오프라인을 아우르는 종합적인 분석을 진행할 수 있는 인력과
시간적인 자원이 물리적으로 부족

2 함부로 진행할 수 없는 상권 분석

디테일한 상권 분석 진행하여 본사의 주관적인 의견이 들어가더라도
매출을 전적으로 책임질 수 없는 구조 → 점주로 부터 클레임 우려
인구, 경쟁점 숫자 등 단순 데이터 제공에 그칠 수 밖에 없으며
이는 반대로 가맹 계약 성사로 이어지기 어려운 악순환으로 이어짐

상권 분석 기반

ALL in One

솔루션 제공

1 본사의 물리적인 한계 극복



Brand Commercial Area Analysis

Brand Analysis

브랜드 분석부터 상권 상세 분석까지

- 냉정한자체 브랜드 분석
- 지점별 입지/매출/주요고객 특성 분석
- 상권 별 상세 배후 수요/매출 특성
- 성공 사례, 실패 사례 분석 등
- 현장 검증을 통한 상세 입지 분석
- 예비 점주와의 가맹 상담, 계약 조건 조율

1 본사에서 계약 자체에만 전념할 수 있도록 **계약 직전까지 업무를 대행**하겠습니다

2 여러가지 이유로 본사에서 담당하기 어려운 상권 분석, 현장 검증까지 진행하며 자체 분석 결과 및 본사와의 협업을 통해 최적의 입지를 예비 점주들께 제안하겠습니다

2 본사의 영업 부담 최소화

Sales Skill
본사 DB에만 의존하지 않습니다

- 신축상가건에대해시행사직접 영업
→ 건축 시행사 및 분양대행업체와 연계
- 협력부동산을 통한 점주 개발
→ 각 지역 거점 협력 부동산과 연계하여
폭넓은 수요 확보 가능

- 1 자체가맹 점주 개발 시스템을 구축하여
본사에서 확보한 상담 DB에 100% 의존하지 않고
협력부동산, 시행사 등 다양한 경로를 통하여 매물 개발 뿐만 아니라
직접가맹점주 영업을 진행할 수 있습니다



3 철저한 상권 분석을 통한 계약 성사율 제고



Data Analysis
 불필요한 데이터는 나열하지 않습니다

- 브랜드 분석
 - 주요 고객층, 메뉴 특성, 매출 집중 시간대 등
- 지점별 입지/매출/주요고객 특성 분석
 - 각 지점별 입지적장단점 분석을 통한 피드백
- 상권 별 상세배후 수요/매출 특성
 - 브랜드, 지점 분석 통해 파악한 내용에 매칭하는 상권 선별
- 현장 검증을 통한 상세 입지 분석
 - 실제 유동인구의 연령대, 이동 동선 파악, 이탈 시간 등 분석

1 단순 행정구역상 인구, 연령대 조사가 아닌 실제 상권에 영향을 주는 배후수요를 분석
 온라인으로 확인 가능한 숫자들을 단순히 나열하지 않습니다

2 상권분석의 기본 공식인 **손품+발품에 충실하여 종합적인 판단**을 진행합니다

정해진 로직이 아닌 운에 의존하는 사업 영역의 악순환

실제 입점에 관계없는 불필요한 데이터 나열

마이프차, 나이스비즈맵의 단순 숫자에서 벗어나지 못하는 분석

■ 실제 상권에 영향을 주는 배후수요가 아닌 단순 행정구역상 인구 & 연령대 조사
 e.g. 도보 횡단할 수 없는 대로 맞은편의 수요인구를 고려한 분석이 유효한가?

■ 인터넷으로 확인 가능한 단순 숫자를 바탕으로만 손쉬운 문서작업의 반복
 e.g. 단순 동종 점포 숫자 집계로 경쟁강도 분석 (삽겹살집은 곱창집의 경쟁점인가?)

■ 물리적인 시간, 인력 부족에 의한 현장에서의 발품 부재
 ※ 상권 분석의 변하지 않는 기본요소는 손품 + 발품
 유동 동선의 강도, 이탈 시간, 상권내 수요의 체류 시간 등 종합적인 판단 필요

정확한 분석의 부재



상권에 대한 확신 불가



입점 불가, 실패

입지 선정 프로세스



4 신도시 상권에도 강합니다

Predict

데이터가 없는 지역도 예측해야 합니다

- 수요를 예측하기 어려운 신규상권
- 한정적인 정보의 자료
- 정제되지 않은 과잉 정보의 난립
- 시행사 협업으로 Win-Win 체계 구축

1 신규상권의 입점은 정보의 부족으로 시기를 놓치는 경우가 많습니다
다수의 시행사 및 분양대행사들과 연계하여 점포개발을 진행하고 있습니다

2 시행사와의 협업은 신규 상권을 선점할 수 있을 뿐만 아니라
홍보자료 및 외벽 현수막 노출 등 파격적인 홍보 효과도 함께 얻을 수 있습니다
한발 먼저 신규 지역 상권에 입점할 수 있도록 움직이겠습니다.



Prediction Skill

신도시 / 신규 상권에 도전 할 수 없는 이유

신도시 상권 입점이 어려운 이유

기존의 온라인(인터넷) 입장으로는 데이터가 없는 신도시를 분석 할 수 있는 있는 능력의 한계



예측 불가

수요를 예측하기 어렵다

기존 상권 정보 데이터가 누적되지 않았기 때문에
 수요 및 미래 전망을 예측하기 어려움
 분석을 하더라도 단편적인 데이터의 한계로
 근거가 약한 경우가 대부분

마이프차, 나이스비즈맵, 상권정보 등
 온라인 **데이터의 update가 즉시 반영되지 않음**



정보 부족

정보를 공유 받을 수 없다

신규 상가의 경우 시행사의 홍보자료에는
 상권 분석, 수요 전망과 같은
 실제 입점하는 점주 입장에서 필요한 정보가 없음

단편적인 경험이나
마이프차, 나이스비즈맵, 상권정보의
 온라인에 공개된 숫자 나열에서 벗어나지 못함



낮은 신뢰

부동산 업계의 낮은 신뢰도

시행사, 부동산의 홍보 자료에는
 입점 희망 업종 나열에 그치는 수준
 온라인 상에 저품질 게시물 난무

협이 되지 않은 브랜드가
 조감도, 현수막 등에 그대로 노출
과잉, 과장 및 정제되지 않은 정보의 난립

가맹 확장시스템 구축

가맹 점주 개발

마케팅팀

가맹 점포 개발

점포개발팀

가맹 영업 활동

가맹영업팀

‘상권 분석 전문’ 부동산이기에 가능합니다

‘베스트’ 만의 차별화

우리는 계약 성사를 위해 필요한 업무에만 집중합니다

상권분석은 기본

본사로부터 가맹계약, 창업절차에
 필요한 정보를 일임 받아
 계약 직전까지 상담을 진행합니다

본사의 DB만 의존하지 않음

본사로 문의오는 고객 DB에
 국한되어 상담 진행하지 않습니다
 다양한 루트로 직접 영업 진행합니다

본사의 영업 부담을 최소화

본사로부터 가맹계약, 창업절차에
 필요한 정보를 일임 받아
 계약 직전까지 상담을 진행합니다

불확실의 영역을 제거

정성적 분석 및 구호성 멘트로
 고객과 상담하지 않습니다
 객관화된 데이터로 상담 진행합니다

공인중개에 기반한 입지

상권분석의 기초를 바탕으로
 공인중개 업무를 진행했던
 노하우를 가지고
 직접 점포개발 진행합니다

다양한 방식의 영업

지역 부동산 / 시행사와 연계하여
 직접 지점을 운영하고자 하는
 점주들을 적극적으로 모집합니다

가맹영업의 본질에 집중

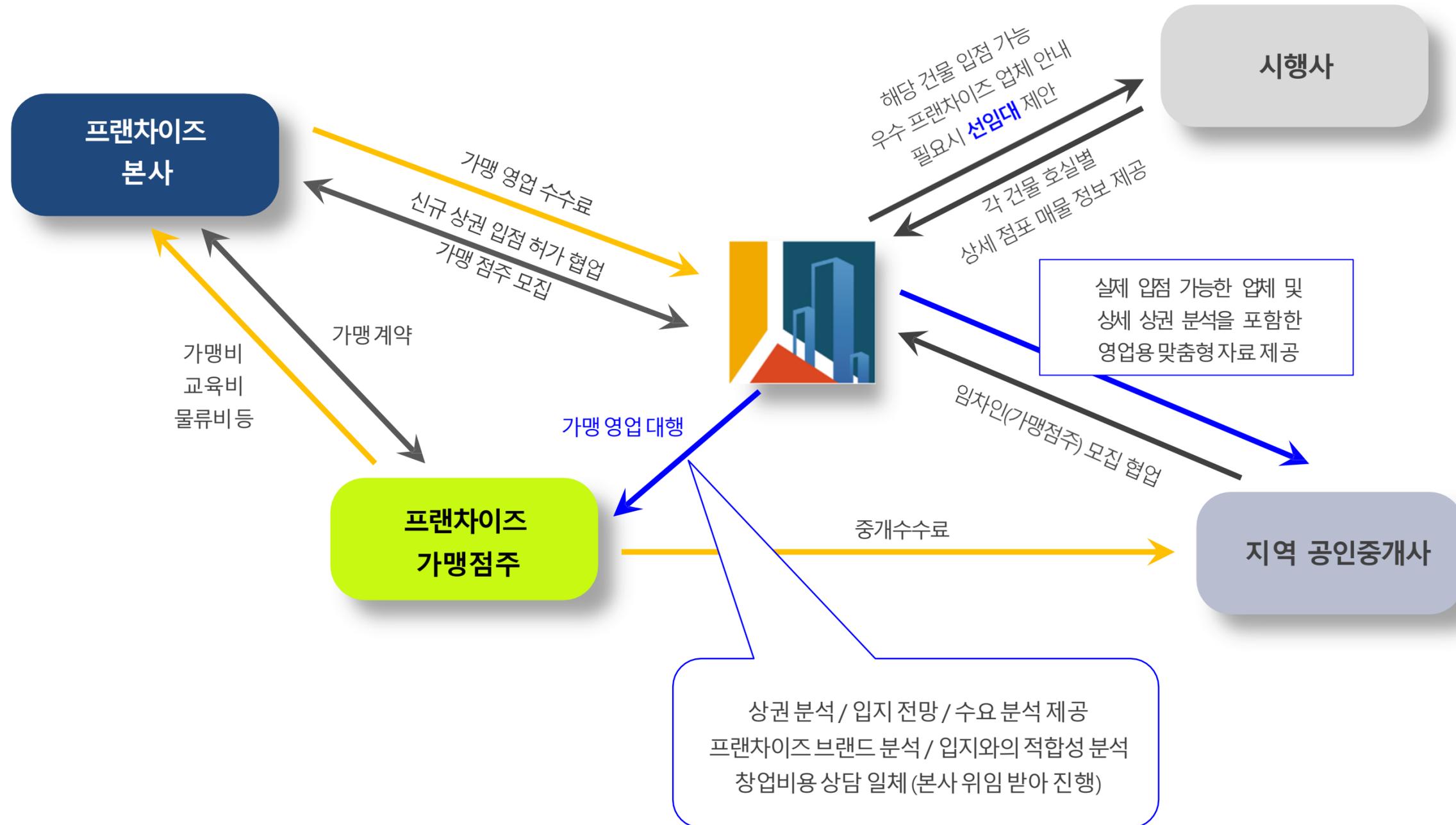
가맹영업의 본질은 계약입니다
 SNS와 같은 온라인 마케팅과 같은
 계약 이후의 업무 영역으로
 본질을 흐리지 않습니다

브랜드 홍보의 다각화

다수의 시행사들과 협력하여
 실제적인 홍보효과를 줄 수 있는
 방법을 고민하고 있습니다

가맹 영업 대행 상세 프로세스

상권, 브랜드, 고객 수요 분석을 통한 최적의 위치와 브랜드를 매칭하여 가맹점 영업을 진행합니다



협업 업무 범위

1. 가맹 영업 대행

- 사전에 가맹 영업 지역 협의
- 본사로부터 가맹 영업에 필요한 권한 위임
 - 가맹 계약 상세 내용 (창업 견적서 등)
 - 상표, 디자인 사용 등
 - 영업 지역 내 본사 DB 공유
- 상권 분석 데이터 직접 제작하여
지역 부동산, 시행사 협업하여 점포/점주 개발
- 가맹 상담에 있어 혼선이 없도록
예비 점주와의 소통 창구 단일화 (본사 업무 부담 X)

※ 활동비 X, 계약건당 가맹 영업비 청구

2. 점포 개발

- 점주 개발 완료 건
- 상권 협의 완료되었으나 매물 작업 필요한 경우
- 자체 개발, 지역 부동산, 시행사 협업하여
입점 조건에 맞는 매물 발굴

※ (필요시) 활동비 + 중개거래 수수료 보장

3. 상권 분석

- 본사 DB 중 상권 분석 필요한 건
예) 점포를 소유한 예비 점주의 상권 분석 요청 등
- 상권 분석 / 입지 분석 별도 진행

※ 상권 분석 / 입지 분석 별도 수수료 책정

◆ 상황에 따라 다양한 방식으로 협업이 가능하며
 본사와의 협의에 따라 상세 협업 내용 선정합니다

